

# GEMEINDE REICHERTSHEIM

EINGEGANGEN

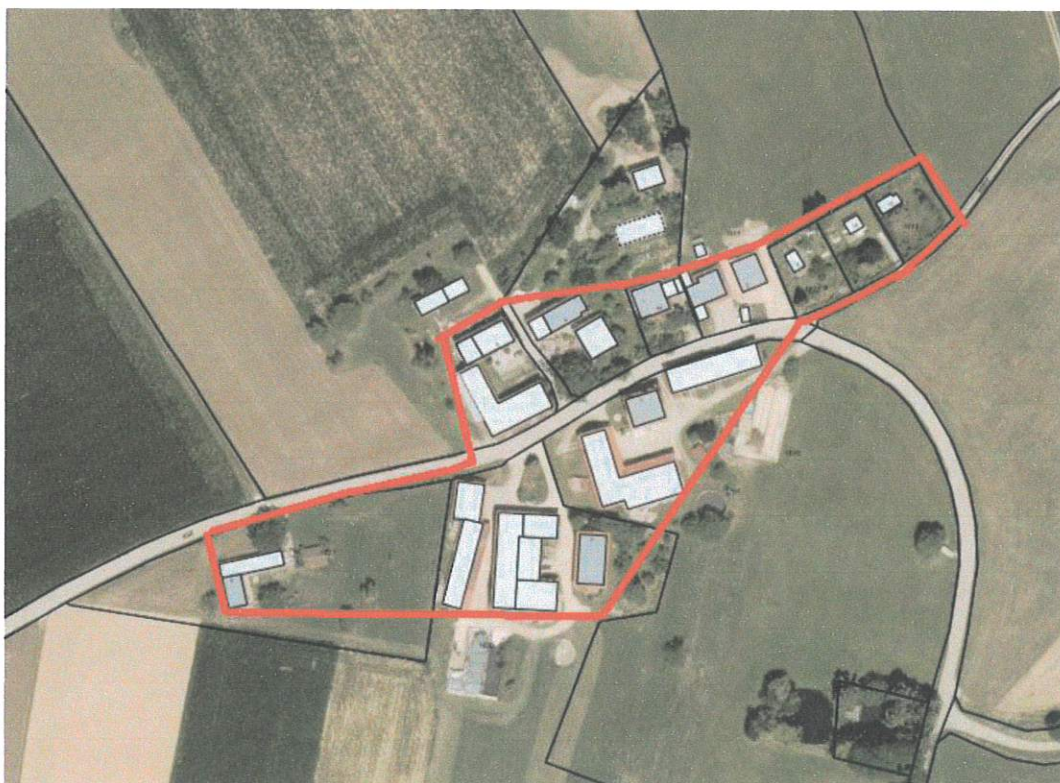
02. März 2020

VG Reichertsheim



LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

## AUSSENBEREICHSSATZUNG: „BERGHAM“



Orthofoto vom Satzungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

	<b>ARCHITEKTIN</b> GUMPOLDING 6 BUCHBACH (0)8086 1664 8787590	<b>ARCHITEKTUR- BÜRO</b> CENTRUM-AURUM • beraten • planen • bauen info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Planinhalt	LAGEPLAN
			Massstab	1:1000
Fertigungsdaten:			Entwurf	21.11.2019
			Änderung	20.02.2020
			Satzung	20.02.2020

## **PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 folgende

## **Außenbereichssatzung:**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. § 4 dieser Satzung.

 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

### **§ 2 Vorhaben**

Innerhalb der räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs.2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks -und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen**

3.1. Die Bebauung innerhalb des Satzungsbereiches ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Nicht wesentlich störende, kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.

- 3.2. Die Errichtung von Neubauten i.S. von § 35 Abs.6 BauGB ist bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 und 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zulässig.
- 3.3. Ein Abstand von mindestens 3,00 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur äußeren Begrenzung der Satzung ist für Neubauten einzuhalten.  
Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5,00 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.  
Garagen können in das Hauptgebäude integriert oder angebaut werden, oder frei innerhalb des Grundstückes plaziert werden.
- 3.4. Zur Sicherung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbau-genehmigungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, des Geländeanschlusses an benachbarte Grundstücke, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen. ( mindestens ein Längs- und ein Querschnitt)
- 3.5. Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze, sowie Hofstellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.6. Grünordnung:



Mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.  
Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.



Grüngürtel

Grüngürtel als z.B. Streuobstwiese (Hochstämme), Feldhecke oder Strauchgruppen. Bei Verwendung als Ausgleichsfläche sind Wiesenbereiche als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Innerhalb des Grüngürtels bzw. Ausgleichsfläche sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.  
Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und dauerhaft zu erhalten.  
Nadelgehölze aller Art, sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfes gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung beinhaltet. (§14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs.4 BNatSchG)

### 3.7. Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:

Heimische, großkronige Laubbäume, Hochstamm (STU 14-16cm, 3xv. mB), autochthone Pflanzware aut-09.00EAB

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer- Linde	-	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Heimische, kleinkronige Laubbäume Hochstamm (STU 14-16 cm, 2xv.mB), autochthone Pflanzware aut-09.00 EAB

Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Caprinus betulus
Wildbirne	-	Pyrus pyraster
Feld-Ulme	-	Ulmus minor

### 3.8. Immissionsschutz

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

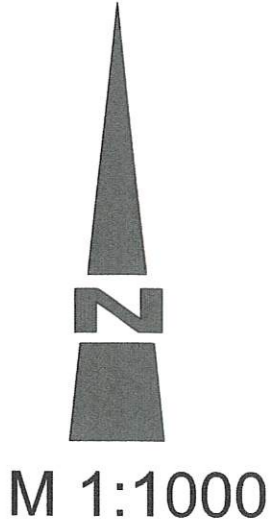
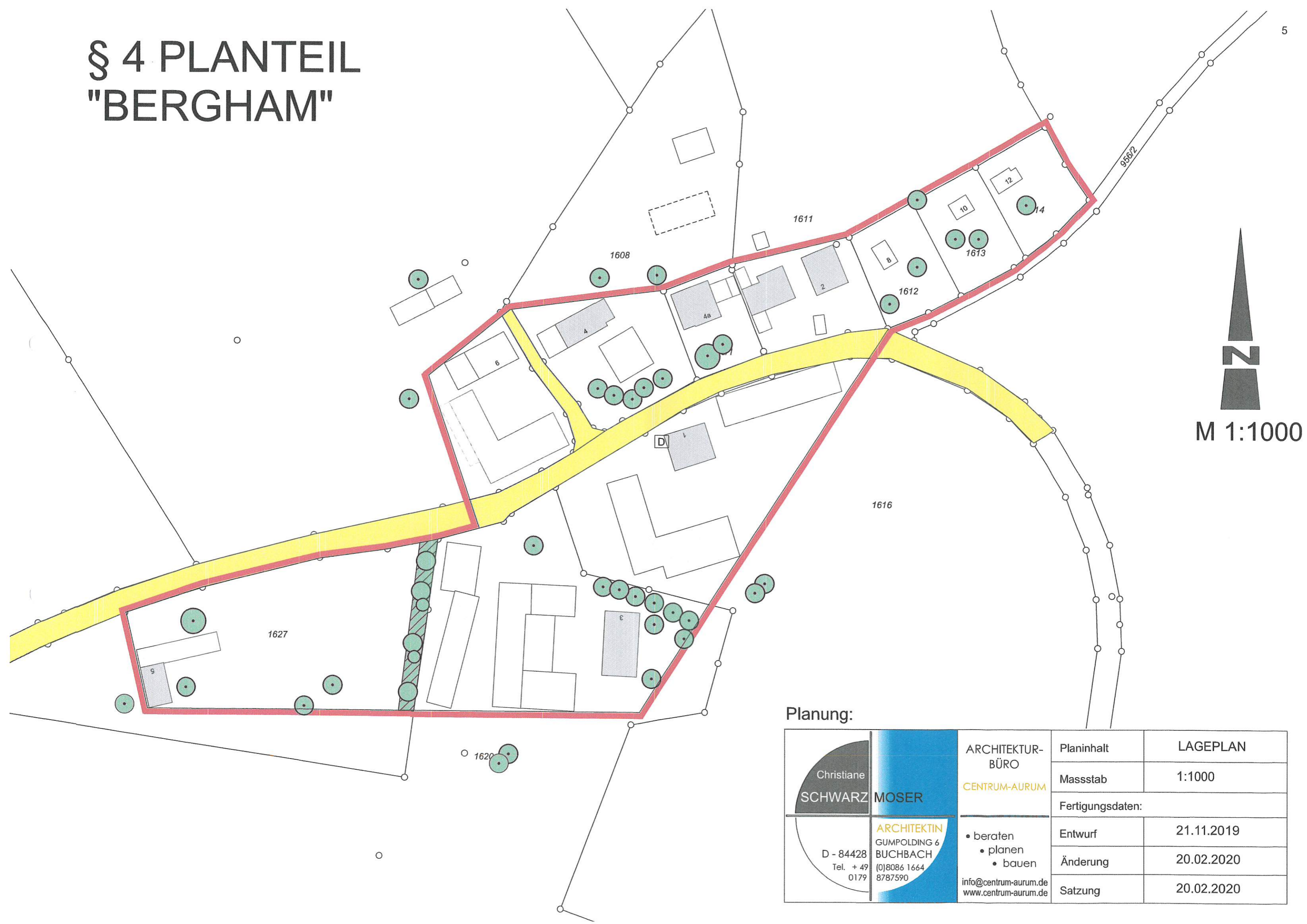
### 3.9. Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzaun mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.

Alle Pflanzungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.


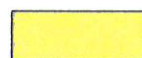



# § 4 PLANTEIL "BERGHAM"



### Planung:

	<b>ARCHITEKTUR-BÜRO</b> CENTRUM-AURUM	Planinhalt	LAGEPLAN
		Masstab	1:1000
Fertigungsdaten:			
D - 84428 Tel. + 49 0179 ARCHITEKTIN GUMPOLDING 6 BUCHBACH (0)8086 1664 8787590	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beraten</li> <li>• planen</li> <li>• bauen</li> </ul> info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Entwurf	21.11.2019
		Änderung	20.02.2020
		Satzung	20.02.2020

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Bestehende Grundstücksgrenze
1664	Flurstücknummer, z.B. 1664
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Denkmal lt. Denkmalliste

### Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage (Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe) anzuschließen. Die häusliche Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an Kleinkläranlagen gesichert **und DIN-gerecht ausgeführt** werden.

### Wasserwirtschaft:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung so weit möglich zu versickern, **bzw. nach den Vorgaben der TRENOG in ein Oberflächengewässer abzuleiten**. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

#### Starkniederschläge:

Die Gebäude sind bis zu 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: [www.elementar-versicherung.de](http://www.elementar-versicherung.de))

Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten:

[www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf)

#### Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: [www.elementar-versicherung.de](http://www.elementar-versicherung.de))

#### Vorsorgender Bodenschutz:

In Bezug auf Erdbewegungen ist die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu empfehlen die Berücksichtigung des Merkblattes „Bodenkundliche Baubegleitung- Leitfaden für die Praxis“ und die DIN 19639 (Herstellung von Baustraßen usw.).

#### Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Ansonsten sind Immissionen zu dulden, die bei guter fachlicher Praxis unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

#### Denkmalschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf der Flurnummer 1606, Bergham 6 ein Baudenkmal. Es liegt innerhalb eines Dreiseithofes und ist ein Bundwerkstadel mit Flachsatteldachaufbau mit massivem Erdgeschoss und Bundwerkfront, 2. Viertel des 19. Jahrhunderts.

Für Erhaltung, Nutzung oder Veränderung dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DschG. Aufgrund dessen ist das Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalpflege bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Förderung regenerativer Energien:

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.

Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

[Ebenso wird die Nutzung von Solarenergie empfohlen.](#)

#### Kartengrundlage:

Ausschnitt aus dem amtlichen Katasterblatt M 1:1000

Als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde Reichertsheim vom 3.6.2019

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **21.11.2019** die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom **21.11.2019** mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom **11.12.2019** bis einschließlich **15.01.2020** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **03.12.2019** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **11.12.2019** bis einschließlich **15.01.2020** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **20.02.2020** die Außenbereichssatzung in der Fassung vom **21.11.2019**, geändert am **20.02.2020** als Satzung beschlossen.

Reichertsheim, den 21.02.2020

  
\_\_\_\_\_  
Annemarie Haslberger  
1. Bürgermeisterin



### 5. Ausgefertigt:

Reichertsheim, den 21.02.2020

  
\_\_\_\_\_  
Annemarie Haslberger  
1. Bürgermeisterin



### 1. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am **26.02.2020**. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Reichertsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des **§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4**, der **§§ 214 und 215 BauGB** ist hingewiesen worden (**§ 215 Abs. 2 BauGB**).

Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (**§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB**).

Reichertsheim, den 2.03.2020

  
\_\_\_\_\_  
Annemarie Haslberger  
1. Bürgermeisterin





## Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vom 21.11.2019

für das Gebiet „BERGHAM“

### **A: Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:**

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Bergham ist ein Ortsteil von Reichertsheim. Bei diesem Gebiet „Bergham“ handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich.

Es gibt seit geraumer Zeit nur noch einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb (Hs.Nr. 3). Desweiteren sind zwei ehemalige Hofstellen, ein kleineres Anwesen, drei Wohnhäuser und 3 Ferienhäuser vorhanden.

Somit ist Bergham nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist entsprechend viel Wohnbebauung vorhanden.

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für teilweise leerstehende, künftig dem Verfall preisgegebene Gebäude, sowie die Errichtung neuer Wohngebäude in natürlichen Lücken zu ermöglichen.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb im südlichen Teil des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 1620 erwägt auf lange Sicht eine Erweiterung seines Betriebes durch den Neubau eines Jungviehstalles, einer Fahrsilolanlage und einer offenen Güllegrube. Inwieweit diese Vorhaben Auswirkungen auf die zu erwartende Bebauung haben werden, ist bezogen auf den jeweiligen Bauantrag durch die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde zu klären.

Ein Grüngürtel zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und dem Grundstück im westlichen Bereich wird geschaffen.

Im Zuge der Baumaßnahme sind Eingrünungsmaßnahmen zu planen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Der Planung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Mögliche Konflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen sind durch die Satzung nicht erkennbar.

### **B: Verfahrenshinweise:**

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs.6 BauGB im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird abgesehen.

### **C. Satzungsbeschluss vom 20.02.2020**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt. Unter § 3, Pkt. 3.7. wurde die Artenliste ergänzt, unter den Hinweisen der Punkt der Erschließungsvoraussetzungen, der Wasserwirtschaft und der Punkt der regenerativen Energien.

Der Planteil wurde nicht geändert.

Redaktionell geänderte oder ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe blau hervorgehoben.

Buchbach, den 20.02.2020



Christa Schwarzmoser  
Architektin

Reichertsheim, den



Annemarie Haslberger  
1. Bürgermeisterin

